



Verkehrswertgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes
(gemäß § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:

Mehrfamilienhaus Germaniastraße 241 in 45355 Essen, Stadtteil Borbeck
Grundbuch von Essen-Borbeck, Flur 11, Flurstücke 146 und 323, Blatt 966

Verkehrswert (Marktwert): 274.000 - €

Wertermittlungstichtag: 5. Mai 2026
Qualitätsstichtag: 5. Mai 2026

1	VORABINFORMATION	4
1.1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.2	BEANTWORTUNG DER GERICHTLICHEN FRAGESTELLUNGEN	5
2	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
2.1	DEFINITION VERKEHRSWERT	5
2.2	UNTERLAGEN	6
2.3	STICHTAGE.....	6
2.3.1	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	6
2.3.2	QUALITÄTSSTICHTAG	6
2.4	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.5	UMFANG DER SACHVERHALTSFESTSTELLUNG	7
2.5.1	BERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG	7
2.5.2	UNBERÜCKSICHTIGTE MERKMALE DER WERTERMITTLUNG	7
2.6	GRUNDBUCHDATEN	8
3	BESCHREIBUNG DES GRUND UND BODENS	9
3.1	GROBRÄUMIGE LAGE	9
3.2	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND SOZIALSTRUKTUR	9
3.3	SITUATION AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	10
3.4	KLEINRÄUMIGE LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTES	11
3.5	VERKEHRSANBINDUNG.....	12
3.6	DAS BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK	12
3.6.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND -BESCHAFFENHEIT	12
3.6.2	LÄRMIMMISSION	12
3.6.3	ALTLASTEN UND FLÄCHEN MIT BODENBELASTUNGSVERDACHT	13
3.6.4	SITUATION BERGBAULICHE VERHÄLTNISSE UND BERGSCHADENSGEFÄHRDUNG	13
3.6.5	ABGABENRECHTLICHE SITUATION	14
3.6.6	DENKMALSCHUTZ.....	14
3.6.7	BAULASTEN.....	14
3.6.8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	14
3.6.9	MARKTKONFORMER BODENWERT	14
3.7	TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT	15
3.7.1	VORBEMERKUNG.....	15
3.7.2	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
3.8	PERSPEKTIVE DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	17
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	17



4.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG	17
4.2	DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN	18
4.2.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG	18
4.2.2	WESENTLICHE BEGRIFFE DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS	18
4.2.3	DER LIEGENSCHAFTSZINS	19
4.2.4	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTES	20
4.2.5	MARKTANPASSUNG	22
4.2.6	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	22
4.3	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	23
4.3.1	AUSWAHL VON GEEIGNETEN VERGLEICHSOBJEKTEN	24
4.3.2	WAHL DES VERGLEICHSMABSTABS	24
4.3.3	ANPASSUNG DER VERGLEICHSOBJEKTE AN DEN WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	24
4.3.4	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN VERGLEICHSWERTES	25
4.3.5	MARKTANPASSUNG	25
4.3.6	ABLEITUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN VERGLEICHSWERTES	25
5	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	26
5.1	ALLGEMEINES	26
5.2	GARTENGRUNDSTÜCK	26
5.3	MÄNGEL	26
6	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	27
6.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	27
6.2	ZUSAMMENSTELLUNG DER VERFAHRENERGEBNISSE	27
6.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	27
7	ANLAGEN	30
7.1	FLURKARTE	30
7.2	AUßENAUFNAHMEN	31
7.3	FLUR- UND KELLERBEREICHE	33
7.4	GRUNDRISSSE	35



1 Vorabinformation

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Essen, Abteilung 180, Zweigertstraße 52, 45130 Essen Beschluss vom 16. Dezember 2025 Aktenzeichen: 180 K 18 /25		
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens		
Objektadresse:	Mehrfamilienhaus Germaniastraße 241 in 45355 Essen, Stadtteil Borbeck-Mitte		
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen		
	Gesamtwohnfläche:	ca.: 399 m ²	
Grundstück:	Amtsgericht Essen, Grundbuch von Essen-Borbeck, Flur 11, Flurstücke 146 und 323, Blatt 966		
Grundstücksgröße:	Hausgrundstück:	306 m ²	
	Gartengrundstück:	24 m ²	
	Gesamtgrundstück:	330 m ²	
Objektdaten:	Baujahr: ca.: 1901		
Bewertungsverfahren:	Ertragswert- und Vergleichswertverfahren		

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einer ausgebauten Dachgeschossfläche. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und zu beiden Giebelseiten schlüssig in die Nebenbebauung eingebunden.

Eine Besichtigung der Wohn-, und Dachgeschossflächen war nicht möglich. Lediglich die Verkehrsflächen des Gebäudes, sowie die Wohnung im Erdgeschoss links, konnten begangen werden. Es liegen daher keine Informationen zu dem Zustand der übrigen Wohnung vor. Die aus dem Bauaktenarchiv entnommenen Flächenangaben konnten nicht überprüft werden. Für diese Eigenschaften kann in diesem Gutachten keine Haftung übernommen werden.

Durch den Gebäudeeigentümer wurden keine Unterlagen zu dem Gebäude bereitgestellt. Informationen zu Mietverträgen oder Betriebs- und Heizkostenbelastungen der Mieter liegen nicht vor. Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt die Verkehrswertermittlung daher lediglich auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieterträge.

Diese Verkehrswertermittlung basiert auf den Erkenntnissen der Objektbegehung am Dienstag, dem 5. Mail 2026 sowie der Einsicht der Grundakte und diverser Auskünfte.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB erhält keine erschöpfende Aussage zur Bausubstanz der bewerteten baulichen Anlage. Die Beschreibung der baulichen Anlage basiert auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen sowie der



örtlichen Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt oder Untersuchungen auf mögliche Schadstoffe in Auftrag gegeben.

Auf die folgenden Besonderheiten weist der Sachverständige hin:

1. Es konnte nicht überprüft werden, ob die Wohnungen im Dachgeschoss des Gebäudes bauordnungsrechtlich genehmigt wurden.
2. Im Rahmen der Besichtigung ergaben sich Hinweise auf Feuchtigkeitseinwirkungen im Bereich der Kellerwände.
3. Lediglich eine Wohnung im Erdgeschoss konnte begangen werden. Es liegen keine gesicherten Kenntnisse über den Zustand der übrigen Wohnungen des Gebäudes vor.

1.2 Beantwortung der gerichtlichen Fragestellungen

- Zur Frage, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:
 - Es wird kein Gewerbebetrieb in die Liegenschaft geführt.
- Zur Frage, ob sonstige Zubehörsstücke vorhanden sind, die von dem Sachverständigen nicht geschätzt sind:
 - Es liegen keine Hinweise auf sonstige Zubehörsstücke vor.
- Zur Frage nach baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - Bei Einsichtnahme in die Bauakte waren keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar.
- Zur Frage nach Baulasten:
 - Es liegen keine Baulasten vor.
- Zur Frage der Übereinstimmung der Grundbuchdaten mit der Anschrift:
 - Die Objektanschrift stimmt mit den Angaben des Grundbuches überein.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Definition Verkehrswert

Die Bewertung des Bewertungsobjektes erfolgt nach den Vorgaben der Verordnung über die Grundsätze der Verkehrswertermittlung von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021. Berücksichtigt werden auch die Vorgaben der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20. September 2023.

Das Bürgerliche Gesetzbuch definiert den Verkehrswert wie folgt: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage



des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“^{*1}

2.2 Unterlagen

Die Auftraggeberin hat folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug

Folgende Informationen wurden durch den Verfasser für dieses Gutachten beschafft:

- Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen
- Bodenrichtwertauskunft (BORIS-NRW)
- Fotodokumentation im Rahmen der Besichtigung
- Grundrisspläne
- Altlastenauskunft
- Auskunft über Erschließungsbeiträge
- Auskunft über Auswirkungen des Bergbaus
- Mietenspiegel der Stadt Essen
- Auskunft des Gutachterausschusses zu vergleichbaren Kauffällen

Im Rahmen der Vorbereitung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens wurde die Gebäudeeigentümerin mehrfach zu der Bereitstellung von Unterlagen zu dem Bewertungsobjekt aufgefordert. Diese Anfragen blieben ohne Beantwortung. Daher liegen keine gesicherten Informationen zu den Mietverhältnissen oder sonstigen Informationen zu dem Gebäude vor.

2.3 Stichtage

2.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung am Dienstag, dem 5. Mai 2026. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

2.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, sofern keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vorliegen, die eine Bewertung zu einem anderen Zeitpunkt erfordern. In diesem Gutachten entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

^{*1} § 194 BauGB



2.4 Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Erstellung des Gutachtens sind folgende grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Veröffentlichungen zu beachten:

- Rechtsvorschriften:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Landesbauordnung (BauO NRW)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung
 - Messzahlen und Preisindizes
- Literaturquellen:
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
 - Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen
 - Grundstücksmarktbericht
 - Simon, Gilich: Wertermittlung von Grundstücken
 - Kröll, Hausmann, Rolf – Rechte und Belastungen
 - Metzger, Fahrländer – Wertermittlung von Immobilien
 - Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
 - Troff, Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung

2.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Feststellungen zu den Grundstücksmerkmalen werden nur getroffen, sofern diese für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Es wurden keine Spezialuntersuchungen der Bauphysik etc. untersucht.

2.5.1 Berücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

- Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3 ImmoWertV)
- Künftige Entwicklungen, soweit absehbar und konkret zu erwarten (§ 4 ImmoWertV)
- Der Entwicklungszustand des Grundstücks (§ 5 ImmoWertV)
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)
- Der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)
- Die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)
- Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die mit dem Grundstück verbundenen Erträge (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die Grundstücksgröße und der Zuschnitt (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die Bodenbeschaffenheit (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)
- Die baulichen Anlagen des Grundstücks (§ 8 ImmoWertV)

2.5.2 Unberücksichtigte Merkmale der Wertermittlung

- Die in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Hypotheken.
- Abweichungen von der Baugenehmigung, sofern diese dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben worden sind bzw. sofern sich entsprechende Hinweise weder durch Feststellung bei dem Ortstermin noch aufgrund Einsichtnahme der behördlichen Bauakte ergeben haben.
- Die Qualität des Wärme- und Schallschutzes.

Seite 7 von 36



- Die Qualität und der Zustand ggf. vorhandener horizontaler bzw. vertikaler Sperrschichten.
- Zum Ortstermin nicht als dauerhaft gegeben feststellbare Umwelteinflüsse (Lärm, Staub, Geruch etc.).
- Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten, deren Einwirkungsrisiko sich nicht bereits aus den Unterlagen ergeben.
- Besondere Baugrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Grundwassersituation, bergbauliche Entwicklungen, etc.), deren Einwirkungsumfang sich nicht bereits aus den aufgeführten Unterlagen und Dokumenten ergeben.
- Die Vermietungssituation der Wohnungen, sowie deren vertraglich vereinbarter Mietzins.
- Die Höhe der Betriebs- und Heizkosten.
- Der energetische Zustand des Gebäudes.
- Der bauliche Zustand der Wohnungen.

2.6 Grundbuchdaten

Die Auftraggeberin hat Grundbuchdaten vom 3. April 2025 vorgelegt. Das vorliegende Grundbuch hat folgenden Inhalt:

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Essen Grundbuch von Essen-Borbeck Flur 11, Flurstücke 146 und 323, Blatt 966 Hof- und Gebäudefläche Germaniastraße 241
Erste Abteilung	
Zweite Abteilung	• Auflassungsvormerkung für Bewilligung vom 14.09.2018, eingetragen am 16.10.2018 • Über das Vermögen ... Eingetragen am 11.02.2025 • Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Essen, 180 K 18/25). Eingetragen am 03.04.2025.
Dritte Abteilung	• Für die Wertermittlung nicht relevant

Andere, nicht in das Grundbuch eingetragene oder vertraglich vereinbarte privatrechtliche Lasten, Beschränkungen oder Rechte, sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden.



3 Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Großräumige Lage

Essen liegt im westlichen Teil Deutschlands im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist eine bedeutende Stadt im Ruhrgebiet. Die geographische Lage von Essen ist von ihrer industriellen Geschichte und der Nähe zu anderen wichtigen Städten geprägt. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von etwa 210 Quadratkilometern und liegt im Zentrum des Ruhrgebiets, einer der größten Metropolregionen Europas.

Ende 2025 lebten 596.710 Menschen ² in Essen. Damit ist Essen die viertgrößte Stadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Essen ist eine kreisfreie Großstadt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Düsseldorf. Das Stadtgebiet von Essen gliedert sich in neun Stadtbezirke. Diesen Stadtbezirken sind 50 Stadtteile zugeordnet.

Essen grenzt an mehrere anderen Städte und Gemeinden, darunter Bochum, Gelsenkirchen, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr und Bottrop. Diese Nähe zu anderen urbanen Zentren macht Essen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt und einer Drehscheibe für Handel, Kultur und Bildung in der Region. Die Bevölkerungssituation in Essen ist geprägt von einer gewissen Vielfalt und einem dynamischen Wandel. Historisch gesehen war Essen ein wichtiger industrieller Knotenpunkt im Ruhrgebiet, was zu einem starken Bevölkerungswachstum im 19. und 20. Jahrhundert führte. Infolge des Niedergangs der Schwerindustrie und des Strukturwandels in den letzten Jahrzehnten gab es jedoch auch Phasen von Bevölkerungsrückgang und sozialen Herausforderungen.

Aufgrund der naturräumlichen Gliederung ist das Essener Stadtbild deutlich zweigeteilt zwischen den dicht besiedelten nördlichen Stadtteilen sowie den Bereichen um die Innenstadt herum einerseits und dem durch ausgedehnte Grünflächen und eher kleinräumige Bebauung geprägten südlichen Teil andererseits.

3.2 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Wirtschaftliche Kraft bekommt Essen durch den Firmensitz einiger Großunternehmen im Stadtgebiet und zählt durch diese Ansiedlungen zu einem der bedeutenderen Industrie- und Wirtschaftsstandorte in Deutschland. Durch die Universität Duisburg-Essen zählt die Stadt zu den Hochschulstandorten.

Die Bevölkerungsentwicklung war in den Jahren 2020 bis 2022 leicht positiv. Die Verteilung der Einwohner nach Frauen (51,1 %) und Männern (48,9 %) ist ausgeglichen. Mit einem Anteil in Höhe von 33,4 % an der Gesamtbevölkerung hatten 199.122 Einwohnerinnen und Einwohner Mitte 2025 keine Deutsche oder eine doppelte Staatsangehörigkeit. Der Anteil dieser Bevölkerungsschicht liegt leicht über dem Durchschnitt des Ruhrgebietes mit einer Quote in Höhe von rund 33 %.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Essen zeigt leichte Anzeichen einer Überalterung. Lediglich 61,5 % der Bevölkerung sind der Altersgruppe der 18- bis 64-Jährigen zugeordnet. Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen liegt bei 21,6 %. Mit einem Anteil in Höhe von 16,9 % ist die Altersgruppe der unter 18-Jährigen eher gering. Diese Situation bestätigt sich durch die Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Im Jahr 2024 standen den

^{*2} www.essen.de/dasistessen/essen_in_zahlen/bevoelkerung.de.html



5.245 Geburten 7.564 Sterbefälle gegenüber, was zu einem Bevölkerungsdefizit von -2.319 Einwohnenden geführt hat.

Die Arbeitslosenquote lag im März 2025 bei 11,4 % und ist im Vergleich zum Vorjahresmonat geringfügig um -0,1 % gesunken. Mit diesem Wert liegt Essen leicht über dem Durchschnitt der Metropole Ruhr mit 9,3 %. Positiv zu bewerten ist der geringe Anteil an Arbeitslosen unter 25 Jahren mit einem Anteil von geringen 10 %. Außerordentlich hoch ist jedoch die Arbeitslosenquote bei der ausländischen Bevölkerungsgruppe mit einem Anteil von 28,2 % an der Gesamtzahl der Arbeitslosen.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen, die stabile Arbeitslosenquote sowie die Altersverteilung der Bevölkerung zeigen das Bild einer stabilen Sozialstruktur. Diese Sozialstruktur hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

3.3 Situation auf dem Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Essen 2026 gibt Auskunft über die Situation auf dem Grundstücksmarkt und weist auf eine deutliche Belebung des Marktgeschehens hin. Im Berichtszeitraum 2025 wurden 4.336 Kauffälle³ von dem Gutachterausschuss registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Transaktionen um 13,2 % gestiegen. Bereits im Berichtsjahr 2024 zeigte sich ein leichter Anstieg der Marktaktivitäten, der sich durch die Entwicklung in Berichtsjahr 2025 nun im zweiten Jahr verstetigt. Der Grundstücksmarktbericht 2026 weist darauf hin, dass die Kauffälle nahezu den Stand der Jahre 2019 und 2020 erreicht haben.

In allen Grundstücksteilmärkten waren im Berichtsjahr 2025 Zuwächse an Kauffällen zu verzeichnen. Der Handel mit Bestandsimmobilien im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich mit einem Anstieg der Kauffälle in Höhe von 14,2 % deutlich abgesetzt.

Auf dem Essener Grundstücksmarkt wurden im Berichtsjahr 2025 Immobilien im Gesamtwert von 1,69 Milliarden Euro umgesetzt. Gegenüber dem Berichtsjahr 2024 betrug die Steigerung der Umsätze + 340 Mio. €.

Die Umsätze von Büro- bzw. Handelsimmobilien konnten sich etwas, gegenüber den Zahlen aus 2023 und 2024 etwas erholen, verbleiben mit einem Umsatzvolumen von lediglich 189 Mio. € auf einem niedrigen Niveau. Auf einem niedrigen Niveau befindet sich auch der Markt für unbebaute Grundstücke. Im Berichtsjahr 2025 wurden lediglich 64 unbebaute Grundstücke verkauft. Die Preise für Wohnbauland sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,0 % gestiegen.

Für dieses Gutachten ist die Entwicklung in dem Marktsegment der bebauten Grundstücke von besonderem Interesse. In diesem Segment macht der Grundstücksmarktbericht lediglich Angaben zu der Preisentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, in dem die Preise um ca. 1,1 % zum Berichtsjahr 2024 gestiegen sind.

Aussagen zu der Entwicklung im Teilbereich von Mehrfamilienhäusern wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht. Verglichen wurde daher die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes in dem Teilsegment. Der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser lag im Grundstücksmarktbericht 2025 im Mittel bei 3,3 %⁴. Der Grundstücksmarktbericht 2026 weist in diesem Segment einen Rückgang um - 0,2 % auf 3,1 %⁵ aus. Die durchschnittlichen Kaufpreise in diesem Teilbereich sind hingegen von 1.215 €/m²

^{*3} Grundstücksmarktbericht 2026, Seite 14

^{*4} Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 42

^{*5} Grundstücksmarktbericht 2026, Seite 53



Wohn-/Nutzfläche im Jahr 2024 auf 1.386 €/m² Wohn-/Nutzfläche im Berichtsjahr 2025 gestiegen.

Diese Kennzahlen weisen auf eine stabile und gegenüber dem Vorjahr weitgehend unveränderte Marktsituation im Bereich der gemischt genutzten Gebäude hin. Wesentliche Veränderungen in diesem Marktsegment sind nicht erkennbar.

3.4 Kleinräumige Lage des Bewertungsobjektes

Das Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen veröffentlicht Daten zu allen Stadtteilen. Der Ausarbeitung aus 12/2025 ⁶ zum Stadtteil Borbeck-Mitte können folgende wesentlichen Stadtteilinformationen entnommen werden:

- Mit 13.914 Einwohnerinnen und Einwohnern leben Ende 2024 rund 2,3 % der Essener Bevölkerung im Stadtteil.
- Die Altersverteilung der Bevölkerung im Stadtteil weicht von der Altersverteilung der Gesamtstadt von Essen leicht ab. Der Anteil der unter 18-jährigen Personen liegt mit einem Anteil von 15,3 % leicht unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt in Höhe von 16,9 % dieser Bevölkerungsgruppe. Auch der Anteil der über 65-jährigen Personen liegt mit einem Anteil in Höhe von 23,7 % deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt mit 21,7 %. Die Verteilung der übrigen Bevölkerungsgruppen entspricht weitgehend der Altersverteilung der Gesamtstadt. Die Abweichungen der vorgenannten Altersgruppen weisen jedoch auf Anzeichen einer beginnenden Überalterung des Stadtteils hin.
- Mit rund 3.927 Personen liegt der Anteil von Personen mit doppelter Staatsbürgerschaft und Nichtdeutschen mit 28,2 % leicht unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt (32,8 %). Personenkreise aus den Herkunftsländern Polen, Türkei und Syrien führen die Statistik der Herkunftsländer deutlich an.
- Die Situation der Geburten- und Sterbezahlen ist negativ. Im Jahr 2024 standen den 120 Lebendgeborenen 261 gestorbene Personen gegenüber. Es verblieb ein Sterbeüberschuss von -141 Personen im Jahr 2024. Bezogen auf die Gesamtbevölkerung des Stadtteils beträgt dieser Sterbeüberschuss -5,3 %. Die Gesamtstadt Essens verzeichnet einen stadtweiten Sterbeüberschuss in Höhe von lediglich -3,9 % der Gesamtbevölkerung. Der Sterbeüberschuss im Stadtteil ist im Vergleich zur Gesamtstadt leicht erhöht und bestätigt damit den Beginn einer leichten Überalterung.
- Der Stadtteil hat im Berichtsjahr 2024 einen positiven Wanderungssaldo von 208 Personen verzeichnet. Der Außenwanderungssaldo über die Stadtgrenze Essens hinweg war 2024 mit einem Zuzug von 139 Personen positiv. Der Binnenwanderungssaldo innerhalb des Stadtgebietes zeigt ebenfalls einen Bevölkerungszuwachs aus dem Essener Stadtgebiet von 39 Personen. Die Entwicklung des Sterbeüberschusses wird durch den Wanderungssaldo deutlich kompensiert.
- Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet lag Ende 2024 mit 692 erwerbslosen Personen bei einer Quote von 8,2 %. Diese Quote liegt deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt Essen in Höhe von 9 %.

^{*6} <https://www.essen.de/dasistessen/stadtteile/>



- Die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte lagen im Stadtteil Ende 2024 mit 4.011 € deutlich unterhalb des Niveaus des Stadtgebietes, in Höhe von 4.180 € monatlich.

Die Sozialdaten zeigen das Bild eines weitgehend stabilen Stadtteils. Negative Auswirkungen, die sich auf die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes auswirken können, sind nicht zu erkennen. Die Altersverteilung der Bevölkerung weist jedoch Anzeichen einer beginnenden Überalterung vor. Bestätigt wird diese Entwicklung durch den deutlichen Sterbeüberschuss. Die Bevölkerungsanzahl im Stadtgebiet wächst durch den Wanderungssaldo jedoch. Die Entwicklung des durchschnittlichen Bruttoentgeltes weist darauf hin, dass vermehrt einkommensschwache Haushalte in den Stadtteil ziehen.

3.5 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Essener Stadtteil Borbeck-Mitte und zählt zu dem Stadtbezirk IV. Die Entfernung zu den wesentlichen Versorgungspunkten und Anschlussstellen wird wie folgt beschrieben:

Autobahnanschluss:	A 40 – Essen Anschlussstelle MH Winkhausen	2,20 km
	A 42 – Essen Bottrop-Süd	5,80 km
Fernbahnhof (ICE, CE):	Essen Hauptbahnhof	7,15 km
Einkaufszentrum:	Limbecker Platz	5,24 km
Flughafen:	Düsseldorf	30 km
Bushaltestelle:	Haltestelle Otto-Brenner-Straße	200 m
Nahversorgung:	Fußläufig im Umkreis erreichbar	300 m

Die Parksituation in dem Quartier ist entspannt, Parkflächen im öffentlichen Raum stehen zur Verfügung. Auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes sind keine Stellplatzkapazitäten vorhanden. Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes sind gut zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

3.6 Das Bewertungsgrundstück

3.6.1 Grundstücksbeschreibung und -beschaffenheit

Die Grundstücksgesamtfläche des Bewertungsobjektes beträgt 330 m² und umfasst zwei Flurstücke. Das mit dem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 306 m². An die Gartenfläche des Bewertungsobjektes grenzt ein Grundstück mit einer Fläche von 24 m² an.

Die Grundstücksgrenzen verlaufen weitgehend gradlinig. Die Grundstückstopografie ist ebenerdig ohne Höhenunterschiede im Grundstücksverlauf. Das Mehrfamilienhaus reiht sich seitlich zu beiden Seiten in die Blockrandbebauung des Quartiers ein. Die Gebäudestraßenseite grenzt unmittelbar an den öffentlichen Gehweg an. Auf der Rückseite des Bewertungsobjektes befindet sich eine kleine Gartenfläche.

3.6.2 Lärmimmission

Durch die Stadt Essen wird eine Basislärmkarte ⁷ veröffentlicht, die an dem Bewertungsobjekt keine Lärmbelastung ausweist.

Im Bereich der Verkehrsachsen Otto-Brenner-Straße und Gladbecker Straße wird eine Lärmimmission von bis zu 70 – 74 db(A) gemessen.

⁷ <https://geoportal.essen.de/laermkarte/>



3.6.3 Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Durch den Sachverständigen wurde eine Anfrage bei dem Amt für Geoinformationen, Vermessung und Kataster der Stadt Essen gestellt ⁸. Im Rahmen dieser Anfrage wurde bestätigt, dass das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst ist.

Auch die Auswertung von historischen Karten hat keine Hinweise auf eine frühere altlastenrelevante Nutzung gegeben. Weitere Erkenntnisse liegen der Stadt Essen nicht vor.

Wertrelevante Einflüsse sind nicht zu berücksichtigen.

3.6.4 Situation bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Um die möglichen Auswirkungen des Bergbaus im Ruhrgebiet auf das Bewertungsobjekt zu prüfen, wurde bei dem Geologischen Dienst der Bezirksregierung Arnsberg⁹ eine Anfrage gestellt.

Die Bezirksregierung bewertet die Situation wie folgt:

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carolus Magnus“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Carolus Magnus“ ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Das Bewertungsobjekt weist zum Wertermittlungstichtag keine von außen erkennbaren Schäden vor, die durch die Auswirkungen des Bergbaus entstanden sein können. Die beschriebene Situation der bergbaulichen Verhältnisse hat daher keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

⁸ Schreiben vom 23. Februar 2026 – 254/26

⁹ Schreiben vom 31. März 2026 – 60.70.74-007/2026-618



3.6.5 Abgabenrechtliche Situation

Um die abgabenrechtliche Situation zu prüfen, wurde eine Anfrage bei dem für Anliegerbeiträge zuständigen Amt der Stadt Essen gestellt. Durch die Stadt Essen¹⁰ wurde bestätigt, dass:

- die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vollständig getilgt sind
- keine straßenbaulichen Maßnahmen im betroffenen Bereich vorhanden sind
- die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) getilgt sind

Mögliche zukünftige Abgaben, deren Grundlage zum Wertermittlungsstichtag erkennbar sind, sind somit nicht gegeben.

3.6.6 Denkmalschutz

Die Denkmalliste der Stadt Essen (gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)) vom 24. März 2025) wurde eingesehen. Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal aufgeführt.

3.6.7 Baulasten

Das Geoinformationssystem der Stadt Essen bietet Auskunft über die Eintragung von Baulasten im Stadtgebiet Essen. Für das Bewertungsgrundstück sind keine Baulasten eingetragen.

3.6.8 Bauordnungsrechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 36/70 mit der Bezeichnung "Borbeck - Neuplanung des Ortskernes -, I. Änderung zu Nr.310". Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines als reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise (WRg) ausgewiesenen Bereiches, das mit drei Vollgeschossen bebaut werden kann. Die Geschossflächenzahl wird mit 1 angegeben. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der als bebaubare Flächen ausgewiesenen Bereiches.

Der Flächennutzungsplan enthält keine Vorgaben für das Bewertungsgrundstück und weist die Fläche lediglich als Fläche des Stadtgebietes aus.

Städtebauliche Maßnahmen, deren Umsetzung Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt haben könnten, sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

3.6.9 Marktkonformer Bodenwert

Der marktkonforme Bodenwert findet sich in den folgenden Wertermittlungsverfahren wieder. Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt zunächst ohne Berücksichtigung der Bebauung. Für diese Wertermittlung werden Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses genutzt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert pro Quadratmeter Grundstücksfläche für den Boden, innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Der Bodenwert bezieht sich auf Grundstücke, die in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt und Erschließungszustand weitgehend übereinstimmen. Der Bodenrichtwert wird mit einer Zonenbegrenzung dargestellt. Innerhalb der Bodenrichtwertzone bezieht sich der Bodenwert auf die Lage, auf die er platziert ist. Die

¹⁰ Schreiben der Stadt Essen vom 9. März 2026 – Aktenzeichen 66-4-3-26ANL2-30



Auskunft über den Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Essen, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, entnommen.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes (Bodenrichtwertnummer 17428) beträgt für eine misch- oder mehrgeschossige Bebauung 340 €/m². Die folgende Tabelle stellt die Eigenschaften des Richtwertgrundstücks den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks gegenüber.

1. Abgabefreier Bodenrichtwert:				
Bodenrichtwert (BORIS NRW)				340,00 €/m ²
Anpassung abgabenrechtlicher Zustand:		abgabefrei		0,00 €/m ²
Abgabefreier Bodenrichtwert:				340,00 €/m²
2. Anpassung des Bodenrichtwertes durch abweichende Grundstücksmerkmale:				
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:				340,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Marktentwicklung (Stichtag)	01.01.2026	05.05.2026	X	1,0
WGFZ	keine Angaben	keine Angaben	X	1,0
Anzahl Vollgeschosse (VG)	III	III	X	1,0
Grundstückstiefe	40 Meter	ca. 22 Meter	X	1,0
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	X	1,0
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	X	1,0
Angepasster abgabefreier Bodenrichtwert:			=	340,00 €/m ²
Ausstehende Abgaben des Bewertungsobjekts:			-	0,00 €/m ²
Abgabefreier Bodenrichtwert			=	340,00 €/m²
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes:				
Abgabefreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:				340,00 €/m ²
Grundstücksgesamtfläche:				306,00 m ²
Grundstückswert:				104.040,00 €
Grundstückswert (gerundet):				104.000 €

Das Bewertungsgrundstück weicht in keinem Merkmal von den Vorgaben des Richtwertgrundstücks ab. Bei den weiteren Berechnungen wird mit einem gerundeten Grundstücksanteil in Höhe von **104.000 €** gerechnet.

Das Bewertungsgrundstück weist mit dem Richtwertgrundstück, aus welchem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, eine hinreichende Übereinstimmung vor. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

3.7 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.7.1 Vorbemerkung

Gegenstand dieser Bewertung ist der Istzustand zum Wertermittlungsstichtag. Die folgende Bewertung erfolgt auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Erkenntnisse aus der Besichtigung des Gebäudes und der Außenanlagen.

3.7.2 Gebäudebeschreibung

3.7.2.1 Bauausführung und Gebäudebeschreibung

Das Gebäude konnte an dem Tag der Besichtigung nicht vollständig begangen werden. Zugänglich waren lediglich die Außenbereiche, das Treppenhaus und der Keller. Lediglich eine Wohnung im Erdgeschoss des Objektes konnte besichtigt werden. Zugang zu den übrigen fünf Wohnungen wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Die folgende Beschreibung basiert daher auf den Erkenntnissen der Besichtigung zum Wertermittlungsstichtag, sowie den Unterlagen des Bauaktenarchives der Stadt Essen. Die



Einsicht in die Bauakte erfolgte am 4. März 2026. Durch den Eigentümer wurden keine Informationen zu dem Gebäude übermittelt. Eine Baubeschreibung war der Bauakte nicht zu entnehmen.

Auf Basis der Informationen sind die wesentlichen konstruktiven Gebäudeteile wie folgt zu beschreiben:

Gebäudeteil	Beschreibung:
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss
Dachform:	- Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss - Dachneigung ca.: 45 Grad - Dacheindeckung unklar
Wärmeversorgung / Warmwasser:	Jede Wohnung wird mit einer eigenen Gastherme versorgt.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundament
Außenwände der Wohngeschosse:	Nicht zu ermitteln
Bauweise der Innenwände:	Nicht zu ermitteln
Bauart der Decken:	Holzbalkendecke in allen Geschossen
Bauart der Treppen:	Holztreppe

Das Gebäude machte im Rahmen der Besichtigung einen ungepflegten Eindruck. Vermutlich in den 80er Jahren wurden einige Fenster durch doppelverglaste Kunststofffenster ausgetauscht.

Im Rahmen der Besichtigung ergaben sich Hinweise auf Feuchtigkeitseinwirkung im Bereich der Kellerwand. Diese aufsteigende Feuchtigkeit zeigt sich bereits in einem der besichtigten Wohnräume im Erdgeschoss.

3.7.2.2 Energetische bauliche Situation

Es liegt kein Energieausweis vor. Der energetische Gesamtzustand des Gebäudes ist baujahresspezifisch. Unterlagen zu Heizkostenabrechnungen wurden nicht vorgelegt.

3.7.2.3 Restnutzungsdauer

Nach den Vorgaben des § 4 Abs. (3) der Immobilienwertermittlungsverordnung ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.



Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte im Jahre 1901. Zum Bewertungsstichtag hat das Bewertungsobjekt ein Baualter von 123 Jahren. Die Immobilienwertermittlungsverordnung gibt Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden vor. Die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Modernisierungen an Gebäuden können diese Gesamtnutzungsdauer, abhängig von Art und Umfang, sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung, deutlich verlängern.

Durch den teilweise Einbau neuer Fenster und den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, wurde dem Gebäude nach sachverständiger Einschätzung eine modifizierte Restnutzungsdauer von

20 Jahren

zugerechnet.

3.8 Perspektive des Wertermittlungsobjektes

Künftige Entwicklungen, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, sind in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wenn diese mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Es liegen keine planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen vor, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten. Die Landes-, Regional- und örtliche Planung gibt keinen Hinweis auf künftig absehbare Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht absehbar.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkauf) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlung) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung des marktkonformen Verkehrswertes geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Gemäß § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist durch den Sachverständigen zu begründen.

Dieses Wertermittlungsobjekt wird im Ertragswertverfahren und im Vergleichswertverfahren bewertet. Der vorläufige Verkehrswert wird im Nachgang an die aktuelle Marktentwicklung

Seite 17 von 36



auf dem Grundstücksmarkt angepasst. Die Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale bildet den Abschluss der Wertermittlung.

4.2 Das Ertragswertverfahren

4.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist eines von drei Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien vorgesehen sind. Das Ertragswertverfahren geht davon aus, dass der Verkehrswert einer Immobilie auf der Grundlage der zukünftigen Einkünfte oder Erträge ermittelt wird. Hierbei werden die erzielbaren Mieteinnahmen oder Erträge aus der Nutzung der Immobilie abzüglich der Betriebskosten und Instandhaltungskosten ermittelt. Anschließend wird der so ermittelte Ertrag mit einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz in Beziehung gesetzt, um den Verkehrswert der Immobilie zu bestimmen.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie es sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenwertanteil stellt somit die ewige Rente des Bodenwertes dar. Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz zwischen Gesamtreinertrag des Grundstückes abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinses und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblichen erzielbaren Grundstücksertrages dar.

4.2.2 Wesentliche Begriffe des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Begriff Rohertrag bezieht sich auf die Erträge, die aus der Nutzung eines Grundstücks oder eines Gebäudes resultieren. Gemäß ImmoWertV werden insbesondere die Mieteinnahmen und sonstigen Einkünfte aus der Nutzung des Objekts als Rohertrag bezeichnet. Dabei können auch Nebenkosten, wie Betriebskosten oder Heizkosten, in den Rohertrag einbezogen werden, sofern sie vom Mieter getragen werden. Der Rohertrag ist eine wichtige Größe zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie, da er Auskunft über die Rentabilität des Objekts gibt und somit auch einen Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Verkaufspreises hat.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die bei der Bewirtschaftung eines Grundstücks oder Gebäudes anfallen. Sie werden in der ImmoWertV genauer definiert. Diese Kosten sind von verschiedenen Faktoren, wie der Größe des Grundstücks, dem Alter des Gebäudes und der Art der Nutzung abhängig und können sich daher stark unterscheiden. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören unter anderem:

- Kosten für die Instandhaltung und Reparaturen
- Versicherungsbeiträge (z. B. Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung)
- Verwaltungskosten (z. B. Hausverwaltung, Buchhaltung)

Seite 18 von 36



- Kosten für Wasser, Strom, Heizung und andere Versorgungsleistungen
- Grundsteuer, Müllabfuhrgebühren und andere Abgaben
- Werbekosten (z. B. für die Vermarktung von Vermietungen)
- Kosten für die Bewachung und Sicherung des Grundstücks oder Gebäudes.

Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

4.2.3 Der Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins ist ein wesentliches Merkmal, das den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes erheblich beeinflusst. Vornehmlich bei dem Ertragswertverfahren beeinflusst der Liegenschaftszins den Wert des Objektes.

Nach § 21 (2) der ImmoWertV sind Liegenschaftzinssätze die Zinssätze, zu denen sich Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinsen. Der Liegenschaftszins richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. In dem aktuellen Grundstücksmarktbericht wird für Mehrfamilienhäuser ein Liegenschaftszins in Höhe von 3,1 %¹¹ ausgewiesen. Liegenschaftzinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Basis von Kaufpreissammlungen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Die dem Liegenschaftzinssatz zugrunde liegenden Merkmale weichen von den Merkmalen des Bewertungsobjektes ab. Eine objektspezifische Anpassung des Liegenschaftzinssatzes ist daher für die weiteren Berechnungen erforderlich.

- Der Liegenschaftzinssatz des Grundstücksmarktberichtes basiert auf einer Miete von 7,38 €/m² Wohnfläche. Der durchschnittliche Mietzins der Wohnungen liegt bei durchschnittlich ca. 6,80 €/m². Daher wird mit einem Abschlag zum Liegenschaftszins in Höhe von - 0,1 % gerechnet.
- Dem in dem Grundstücksmarktbericht ermittelten Liegenschaftszins in Höhe von 3,1 % liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 29 Jahren zu Grunde. Dem Bewertungsobjekt wurde mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren eine wesentlich kürzere Restnutzungsdauer zugewiesen. Daher wird mit einem weiteren Abschlag von dem Liegenschaftszins, in Höhe von - 0,1 %, gerechnet.

Für die Abweichungen der genannten Merkmale wurden durch den Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Einflüsse der abweichenden Merkmale auf den Liegenschaftszins können den Abbildungen zu Punkt 6.5 (Boxplots) des Marktberichtes entnommen werden. Aus diesen Einflüssen wurden die vorgenannten Zuschläge sachverständig geschätzt. Weitere Anpassungen sind nach sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich.

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird mit einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins in Höhe von 2,9 % gerechnet. Der Grundstücksmarktbericht gibt für dieses Segment Liegenschaftzinssätze in einer Spannbreite von 0,4 % bis zu 6,2 %, bei einer Mittelwertbildung von 3,1 %, vor. Der objektspezifisch abgeleitete Liegenschaftszins für das

^{*11} Grundstücksmarktbericht Essen 2026, Seite 53, Tabelle 5.8



Bewertungsobjekt in Höhe von 2,9 % liegt innerhalb der Vorgaben des Grundstücksmarktberichtes.

4.2.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

4.2.4.1 Ermittlung des Rohertrages

Für die Wertermittlung maßgeblich ist die Wohnfläche und der marktüblich erzielbare Mietzins. Die Höhe des marktüblichen Mietzinses wurde aus dem qualifizierten Mietenspiegel 2024 der Stadt Essen für jede Wohnung einzeln abgeleitet. Die folgende Berechnung ermittelt zunächst den Rohertrag des Wertermittlungsobjektes, auf der Grundlage des qualifizierten Mietenspiegels. Aus diesem wurden, unter Berücksichtigung der Lage und der erkennbaren Ausstattungsmerkmale der Wohnungen, folgende Werte ermittelt.

Qualifizierter Mietenspiegel der Stadt Essen 2024		EG links	EG rechts	OG links	OG rechts	DG links	DG rechts
Tabelle 1	Wohnfläche in m²	42,17	107,07	47,34	82,46	47,34	72,86
	Basis-Nettomiete in €/m²	7,09 €/m²	7,05 €/m²	6,77 €/m²	6,67 €/m²	6,77 €/m²	6,56 €/m²
Tabelle 2	Kategorie 1: Baualtersklasse (%)	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%
	Kategorie 2: Wohnungstyp (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Kategorie 3: Wohnungsausstattung (%)						
	keine Gegensprechanlage	-3,8%	-3,8%	-3,8%	-3,8%	-3,8%	-3,8%
	keine Bodenbeläge von Vermieter gestellt	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-1,9%
	Fehlender Balkon oder Terrasse	0,0%	0,0%	-2,8%	0,0%	-2,8%	0,0%
	Kategorie 4: Heizung (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Kategorie 5: Modernisierung (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Kategorie 6: Wohnlage (%)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	Summe der Felder C bis H (%)	-4,4%	-4,4%	-7,2%	-4,4%	-7,2%	-4,4%
Summe der Zu- / Abschläge (Euro/m²)		-0,31 €/m²	-0,31 €/m²	-0,49 €/m²	-0,29 €/m²	-0,49 €/m²	-0,29 €/m²
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€/m²)							
Feld B X Feld J		6,78 €/m²	6,74 €/m²	6,28 €/m²	6,38 €/m²	6,28 €/m²	6,27 €/m²
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€)							
Feld A X Feld K		285,83 €	721,63 €	297,42 €	525,81 €	297,42 €	456,93 €
Spannungsuntergrenze (€/m²)		5,63 €/m²	5,59 €/m²	5,21 €/m²	5,29 €/m²	5,21 €/m²	5,21 €/m²
Spannungsuntergrenze (€)		237,24 €	598,95 €	246,86 €	436,42 €	246,86 €	379,25 €
Spannungsobergrenze (€/m²)		8,00 €/m²	7,95 €/m²	7,41 €/m²	7,52 €/m²	7,41 €/m²	7,40 €/m²
Spannungsobergrenze (€)		337,28 €	851,52 €	350,95 €	620,45 €	350,95 €	539,18 €
Aus Mietenspiegel abgeleitete Angebotsmiete je m² Wohnfläche:		7,28 €/m²	7,24 €/m²	6,78 €/m²	6,88 €/m²	6,78 €/m²	6,77 €/m²
Monatliche Kaltmiete je Wohnung:		306,91 €	775,17 €	321,09 €	567,04 €	321,09 €	493,36 €

Auf Grund der Situation auf dem Wohnungsmarkt wird für jede Wohnung ein Zuschlag in Höhe von 0,5 €/m² berücksichtigt. Damit liegen die angepassten Mietpreise innerhalb der vorgegebenen Spanne des Mietenspiegels. Für die Eingruppierung des Mietpreises sind folgenden Merkmale berücksichtigt worden:

- Die Baujahresklasse führt zu einem Abschlag in Höhe von - 1,7 %.
- Das Gebäude hat keine Gegensprechanlage (-3,8 %)
- Es wurden keine vom Vermieter verlegten Bodenbeläge berücksichtigt (-1,9 %)
- Die Lage führt zu einem Zuschlag in Höhe von 3 %.
- Aus den Grundrissplänen ist ersichtlich, dass die Wohnungen im Dachgeschoss keine Dachschräge haben. Daher wurde kein Abschlag für die Wohnungen im Dachgeschoss berücksichtigt.
- Lediglich die beiden Wohnungen im OG links und im DG links verfügen über keinen Balkon.

Der Sachverständige weist deutlich darauf hin, dass durch die Eigentümer keine Mietverträge oder Flächenberechnungen zur Verfügung gestellt wurden. Auch hat keine Besichtigung der Mietflächen stattgefunden, in denen Flächenangaben oder Ausstattungsmerkmale überprüft werden konnten.



Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen wurden die marktüblichen Roherträge des Bewertungsobjektes wie folgt geschätzt:

Zusammenstellung der marktüblichen Roherträge	
Geschosslage:	Rohertrag:
Wohnung Erdgeschoss links:	306,91 €
Wohnung Erdgeschoss rechts:	775,17 €
Wohnung im 1. Obergeschoss links:	321,09 €
Wohnung im 1. Obergeschoss rechts:	567,04 €
Wohnungen im Dachgeschoss links:	321,09 €
Wohnungen im Dachgeschoss rechts:	493,36 €
Marktübliche Roherträge monatlich:	2.784,65 €
	x 12 Monate
Marktübliche Roherträge jährlich:	33.415,83 €

4.2.4.2 Ermittlung des Grundstücksreinertrages

Die Ansätze der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden dem Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Essen entnommen.

Ermittlung des Grundstücksreinertrages:			
Marktüblicher Grundstücksrohertrag:			33.415,83 €
Bewirtschaftungskosten:	Kostenansatz:	Menge:	Kosten:
Verwaltungskosten Wohnen:	359,00 €	6 WE	-2.154,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen:	14,00 €	399,24 m²	-5.589,36 €
Mietausfall Wohnen:	2%	33.415,83 €	-668,32 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			-8.411,68 €
Grundstücksreinertrag:			25.004,15 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten liegt mit einem Anteil in Höhe von 25,2 % des Rohertrages in einem angemessenen wirtschaftlichen Verhältnis. Durch den Eigentümer wurden keine Unterlagen zu der Höhe von Betriebs- und Heizkosten vorgelegt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher der Ansatz verfolgt, dass alle Betriebs- und Heizkosten auf die Mietverhältnisse umgelegt werden können. Hinweise auf außergewöhnlich hohe Verwaltungskosten, die als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in die Verkehrswertermittlung einfließen müssen, liegen nicht vor.

4.2.4.3 Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage

Der Reinertrag des Grundstücks muss um die Bodenwertverzinsung vermindert werden, um den Reinertrag der baulichen Anlage zu ermitteln. Im Rahmen des allgemeinen Ertragswertverfahrens ist zwischen den beiden Bestandteilen Grundstück und Gebäude zu unterscheiden.

Das Grundstück ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut, das keiner Abschreibung unterliegt. Das Gebäude und die Außenanlagen hingegen sind nur zeitlich begrenzt nutzbar. Diese unterliegen dem Wertverfall. Daher muss der Grundstücksreinertrag um die Verzinsung des Bodenwertes vermindert werden.



Ermittlung des Reinertrages der baulichen Anlage:	
Grundstücksgröße:	306,00 m²
Bodenrichtwert:	340,00 €
Grundstückswert gerundet:	104.000,00 €
Liegenschaftszins:	2,90%
Bodenwertverzinsung	3.016,00 €
Reinertrag:	25.004,15 €
Bodenwertverzinsung:	-3.016,00 €
Gebäudereinertrag :	21.988,15 €

4.2.4.4 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage

Der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Gebäudereinertrag wird nun über die Restnutzungsdauer kapitalisiert, um den Ertragswert der baulichen Anlage zu ermitteln. Durch die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszins ermittelt sich ein Barwertfaktor, der mit dem Gebäudereinertrag multipliziert wird.

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	
Gebäudereinertrag:	21.988,15 €
Baujahr:	1901
Baualter:	123 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren:	20 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	2,90%
Barwertfaktor:	15,0159613
Ertragswert der baulichen Anlage	330.173,22 €

Bezogen auf den jährlichen Gebäudereinertrag führt der Barwertfaktor, unter Berücksichtigung des angepassten Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer, zu einem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von 330.173,22 €.

4.2.4.5 Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks

Dem Ertragswert der baulichen Anlage ist der Bodenwert hinzuzurechnen, um den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks zu ermitteln.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes:	
Kapitalisierter Gebäudereinertrag:	330.173,22 €
Bodenwert:	104.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	434.173,22 €

Der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjektes beträgt 434.173,22 €.

4.2.5 Marktanpassung

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gibt vor, dass bei der Verkehrswertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse des jeweiligen Marktes, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, zu berücksichtigen sind. Da im Rahmen des Ertragswertverfahrens der vorläufige Verfahrenswert durch den Ansatz marktüblicher Erträge und einem objektspezifischen Liegenschaftszins ermittelt wurde, ist im Rahmen dieser Ertragswertermittlung keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

4.2.6 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert des Bewertungsobjektes wird auf



434.173,22 €

geschätzt. Um aus dem marktangepassten Ertragswert den Verkehrswert abzuleiten, sind in einem weiteren Schritt die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bewerten. In Absatz 6 wird unter Berücksichtigung dieser Merkmale der Verkehrswert abgeleitet.

4.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist eines der drei standardisierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) von Immobilien in Deutschland. Es basiert auf dem Vergleich mit tatsächlich realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Durch dieses Verfahren wird der Verkehrswert einer Immobilie durch den Vergleich mit Kaufpreisen ähnlicher Objekte, unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Merkmale, ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Essen ist ein unabhängiges Gremium. Eine seiner zentralen Aufgaben ist die Führung der Kaufpreissammlung. Diese Aufgabe dient der Transparenz des Grundstücksmarktes und stellt eine objektive Datengrundlage für Wertermittlungen bereit. Eine Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Sammlung und Auswertung aller Kaufverträge im Stadtgebiet. Jeder Kaufvertrag über Immobilien (Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen etc.) wird dem Gutachterausschuss von den Notaren übermittelt (§ 195 BauGB). Diese Verträge werden in der Kaufpreissammlung registriert, ausgewertet und dienen als Grundlage für die Auswertungen zum Grundstücksmarktbericht.

Der Sachverständige hat den Gutachterausschuss um eine Auswertung vergleichbarer Objekte gebeten. Der Gutachterausschuss hat für die zu bewertende Liegenschaft 15 Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt.

Vergleichs- objekt	Vertrags- datum	Ortsteil	Baujahr	RND	ergänzende Gebäudeart	Anzahl Voll- geschosse	Gesamt- grundstücks- fläche [m²]	Wohnfläche insg. [m²]	Anzahl Wohneinheiten im Gebäude	Modernisierungsgrad	= bereinigter Kaufpreis [€]	ber. KP / Summe WF/NF [€/m²]
1	04.05.2023	Bergeborbeck	1928	21	Mehrfamilienhaus	3	547	376	8	Keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	500.000 €	1.331 €
2	02.11.2023	Frintrop	1909	15	Mehrfamilienhaus	3	642	442	7	Keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	270.000 €	611 €
3	17.11.2023	Frintrop	1898	21	Dreifamilienhaus	2	364	234	3	Keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	380.000 €	1.624 €
4	13.12.2023	Borbeck-Mitte	1912	21	Mehrfamilienhaus	3	700	407	7	Keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	552.020 €	1.357 €
5	08.02.2024	Borbeck-Mitte	1934	21	Dreifamilienhaus	2	716	294	3	Keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	465.000 €	1.582 €
6	10.03.2025	Frintrop	1920	34	Mehrfamilienhaus	3	209	310	4	mittlerer Modernisierungsgrad	350.000 €	1.129 €
7	30.04.2025	Frintrop	1900	21	Mehrfamilienhaus	3	386	260	5	Keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	195.000 €	759 €
8	23.05.2025	Borbeck-Mitte	1930	24	Mehrfamilienhaus	3	3.266	1.989	30	Keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2.440.000 €	1.227 €
9	10.07.2025	Borbeck-Mitte	1932	21	Mehrfamilienhaus	2	795	422	6	Keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	635.000 €	1.505 €
10	18.09.2025	Frintrop	1926	21	Mehrfamilienhaus	3	254	288	4	Keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	230.000 €	799 €
11	01.10.2025	Borbeck-Mitte	1909	27	Mehrfamilienhaus	2	722	294	3	mittlerer Modernisierungsgrad	500.000 €	1.701 €
12	19.12.2025	Allendorf	1912	27	Mehrfamilienhaus	3	220	306	5	mittlerer Modernisierungsgrad	265.000 €	866 €
13	23.12.2025	Frintrop	1900	12	Mehrfamilienhaus	3	436	498	7	nicht modernisiert	264.226 €	531 €
14	20.02.2026	Bochold	1929	-	Mehrfamilienhaus	2	319	301	-	nicht modernisiert	290.000 €	937 €
15	26.03.2026	Frintrop	1939	-	Mehrfamilienhaus	3	236	505	7	nicht modernisiert	552.000 €	1.093 €
											Mittelwert:	1.136 €

Die Daten wurden adressscharf übermittelt. In diesem Gutachten dürfen die Adressen aus datenschutzrechtlichen Gründen jedoch nur anonymisiert aufgeführt werden. Bei der Auswertung der Vergleichswerte ist Folgendes festzustellen:

- Die Kaufpreisdaten stammen aus den Jahren 2023 bis 2026.
- Alle Kaufpreisdaten stammen aus umliegenden Stadtteilen mit vergleichbaren Sozialdaten. Aus dem Stadtteil Borbeck Mitte stammen lediglich fünf vergleichbare Kauffälle.
- Die Gebäudestruktur der Vergleichsobjekte ist mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.
- Alle Vergleichsobjekte sind nicht modernisiert, sondern lediglich im Rahmen der laufenden Instandhaltung entwickelt worden.



- Die Wohnlagen aller Vergleichsobjekte sind dem einfachen bis mittleren Lagesegment zuzuordnen und mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.
- Alle Vergleichsobjekte sind zwei- bis dreigeschossig bebaut.
- Die Restnutzungsdauern der Vergleichsobjekte variieren zwischen 12 und 34 Jahren, was auf eine bauliche Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt schließen lässt.

4.3.1 Auswahl von geeigneten Vergleichsobjekten

Alle Vergleichsobjekte wurden auf die Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt geprüft. Es verbleiben lediglich 12 Objekte, die mit dem Bewertungsobjekt eine weitgehende Übereinstimmung aufweisen.

- Das Vergleichsobjekt Nr. 4 stammt aus dem Baujahr 1934 und weist einen deutlich höheren baulichen Standard auf, der sich auch in dem deutlich höheren Kaufpreis widerspiegelt.
- Das Vergleichsobjekt mit der Nr. 11 wird nicht berücksichtigt, dass das Gebäude lediglich einseitig angebaut ist und mit lediglich drei Wohnungen eine bauliche Struktur aufweist, die mit dem Vergleichsobjekt nicht vergleichbar ist.
- Bei dem Vergleichsobjekt Nr. 14 handelt es sich um ein freistehendes Gebäude, mit einer nicht definierten Anzahl von Wohnungen. Zudem weicht das Baujahr erheblich von dem Bewertungsobjekt ab.

Alle Übrigen 12 vergleichbaren Kauffälle weisen die gleichen baulichen Eigenschaften vor, die mit der baulichen Struktur des Bewertungsobjektes vergleichbar sind.

Vergleichs- objekt	Vertrags- datum	Ortsteil	Baujahr	RND	ergänzende Gebäudeart	Anzahl Voll- geschosse	Gesamt- grundstücks- fläche [m²]	Wohnfläche insg. [m²]	Anzahl Wohneinheiten im Gebäude	Modernisierungsgrad	= bereinigter Kaufpreis [€]	ber. KP / Summe WFNF [€/m²]
1	04.05.2023	Bergeborbeck	1928	21	Mehrfamilienhaus	3	547	376	8	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	500.000 €	1.331 €
2	02.11.2023	Frintrop	1909	15	Mehrfamilienhaus	3	642	442	7	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	270.000 €	611 €
3	17.11.2023	Frintrop	1898	21	Dreifamilienhaus	2	364	234	3	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	380.000 €	1.624 €
4	13.12.2023	Borbeck-Mitte	1942	24	Mehrfamilienhaus	3	700	407	7	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	662.000 €	1.367 €
5	08.02.2024	Borbeck-Mitte	1934	21	Dreifamilienhaus	2	716	294	3	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	465.000 €	
6	10.03.2025	Frintrop	1920	34	Mehrfamilienhaus	3	209	310	4	mittlerer Modernisierungsgrad	350.000 €	1.129 €
7	30.04.2025	Frintrop	1900	21	Mehrfamilienhaus	3	396	260	5	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	195.000 €	790 €
8	23.05.2025	Borbeck-Mitte	1930	24	Mehrfamilienhaus	3	3.266	1.989	30	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2.440.000 €	1.227 €
9	10.07.2025	Borbeck-Mitte	1932	21	Mehrfamilienhaus	2	795	422	6	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	635.000 €	1.505 €
10	18.09.2025	Frintrop	1926	21	Mehrfamilienhaus	3	254	288	4	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	230.000 €	799 €
11	01.10.2026	Borbeck-Mitte	1909	22	Mehrfamilienhaus	2	722	294	3	mittlerer Modernisierungsgrad	600.000 €	
12	19.12.2025	Altenhof	1912	27	Mehrfamilienhaus	3	220	306	5	mittlerer Modernisierungsgrad	265.000 €	866 €
13	23.12.2025	Frintrop	1900	12	Mehrfamilienhaus	3	436	498	7	nicht modernisiert	264.225 €	531 €
14	29.02.2026	Borbeck	1929	-	Mehrfamilienhaus	2	319	304	-	nicht modernisiert	290.000 €	
15	26.03.2026	Frintrop	1939	-	Mehrfamilienhaus	3	236	505	7	-	552.000 €	1.093 €
											Mittelwert:	1.069 €

Diese Vergleichsobjekte weisen einen durchschnittlichen bereinigten Kaufpreis in Höhe von 1.069 €/m² Wohnfläche auf.

4.3.2 Wahl des Vergleichsmaßstabs

Für die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird üblicherweise als Vergleichsmaßstab der Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes genutzt. Die Auswertung zeigt, dass nach Ausschluss der Kauffälle mit fehlenden Flächenangaben ein homogenes Bild der Kaufpreise je m² Wohnfläche zu erkennen ist. Daher wird im Rahmen dieses Vergleichswertverfahrens der Preis pro m² Wohnfläche als Vergleichsmaßstab zu Grunde gelegt.

4.3.3 Anpassung der Vergleichsobjekte an den Wertermittlungstichtag

Die vergleichbaren Kauffälle weisen eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt auf. Die Kauffälle sind an den Wertermittlungstichtag anzugleichen.

Die von dem Gutachterausschuss bereitgestellten Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2023 bis 2026. Eine Anpassung auf den Wertermittlungstichtag erfolgt auf Basis des



Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 3,1 %. Dieser Liegenschaftszins wurde in dem Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlicht. Bei dieser Anpassung wird nicht der objektspezifische Liegenschaftszins in Höhe von 2,9 % angesetzt, sondern der Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 3,1 %, der von dem Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde. Die folgende Berechnung passt die verbleibenden Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag an. Hierzu wurde die Differenz aus der Anzahl der Monate zwischen dem Vertragsdatum der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungstichtag gebildet. Auf der Basis des Liegenschaftszinssatzes erfolgt die Anpassung der Werte auf den Wertermittlungstichtag.

Aus der Anpassung der Kaufpreisdaten an den Wertermittlungstichtag und die Grundstücksgröße ergibt sich bei den verbleibenden zehn Vergleichsobjekten das folgende Bild:

Vergleichs- objekt	Vertrags- datum	Ortsteil	Baujahr	RND	ergänzende Gebäudeart	Anzahl Voll- geschosse	Gesamt- grundstücks- fläche [m²]	Wohnfläche insg. [m²]	Anzahl Wohneinheiten im Gebäude	Modernisierungsgrad	= bereinigter Kaufpreis [€]	ber. KP / Summe WF/NF [€/m²]	angepasster Kaufpreis / Wohnfläche insg. [€/m²]
1	04.05.2023	Bergeborbeck	1928	21	Mehrfamilienhaus	3	547	376	8	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	500.000 €	1.331 €	1.454,78
2	02.11.2023	Frintrop	1909	15	Mehrfamilienhaus	3	642	442	7	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	270.000 €	611 €	658,35
3	17.11.2023	Frintrop	1988	21	Dreifamilienhaus	2	364	234	3	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	380.000 €	1.624 €	1.745,66
4	13.12.2023	Borbeck-Mitte	1912	21	Mehrfamilienhaus	3	700	407	7	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	552.000 €	1.357 €	1.458,66
5	08.02.2024	Borbeck-Mitte	4024	24	Dreifamilienhaus	2	746	204	3	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	466.000 €		
6	10.03.2025	Frintrop	1920	34	Mehrfamilienhaus	3	209	310	4	mittlerer Modernisierungsgrad	350.000 €	1.129 €	1.199,00
7	30.04.2025	Frintrop	1900	21	Mehrfamilienhaus	3	396	250	5	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	195.000 €	750 €	792,63
8	23.05.2025	Borbeck-Mitte	1930	24	Mehrfamilienhaus	3	3.266	1.989	30	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2.440.000 €	1.227 €	1.293,56
9	10.07.2025	Borbeck-Mitte	1932	21	Mehrfamilienhaus	2	795	422	6	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	635.000 €	1.505 €	1.590,53
10	18.09.2025	Frintrop	1926	21	Mehrfamilienhaus	3	254	288	4	keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	230.000 €	799 €	838,22
11	01.10.2026	Borbeck-Mitte	4009	22	Mehrfamilienhaus	2	722	204	3	mittlerer Modernisierungsgrad	600.000 €		
12	19.12.2025	Altenhof	1912	27	Mehrfamilienhaus	3	220	306	5	mittlerer Modernisierungsgrad	265.000 €	866 €	901,79
13	23.12.2025	Frintrop	1900	12	Mehrfamilienhaus	3	436	498	7	nicht modernisiert	264.225 €	531 €	552,95
14	20.02.2026	Bochold	4020	-	Mehrfamilienhaus	2	349	304	-	nicht modernisiert	290.000 €		
15	26.03.2026	Frintrop	1939	-	Mehrfamilienhaus	3	236	505	7	-	552.000 €	1.093 €	1.095,82
Mittelwert:											1.069 €	1.131,83 €	

Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag im Mai 2026 führt zu einem Mittelwert der Kaufpreise je m² Wohnfläche in Höhe von 1.131,83 €. Weitere Anpassungen der Vergleichsobjekte sind nach sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich.

4.3.4 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Aus den bereinigten und an den Zeitpunkt der Wertermittlung angepassten Vergleichskaufpreisen wurde ein Mittelwert in Höhe von 1.131,83 €/m² Wohnfläche sachverständig abgeleitet. In den vorherigen Schritten wurden sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren beseitigt oder an den Wertermittlungstichtag angepasst. Es ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, weitere Anpassungen vorzunehmen. Für das Bewertungsobjekt mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca.: 1.217 m² wird zum Wertermittlungstichtag ein unbelasteter Vergleichswert in Höhe von

$$399,24 \text{ m}^2 \times 1.131,83 \text{ € / m}^2 = 451.872 \text{ €}$$

ermittelt.

4.3.5 Marktanpassung

Eine weitere Marktanpassung ist im Rahmen des Vergleichswertverfahrens nach sachgerechter Einschätzung nicht erforderlich. Die von dem Gutachterausschuss gelieferten Marktdaten, die sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt angepasst wurden, geben die Marktsituation in einem ausreichenden Maße wieder.

4.3.6 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertes

Der vorläufige marktangepasste Vergleichswert des Bewertungsobjektes wird auf

$$451.872 \text{ €}$$



geschätzt. Um aus dem marktangepassten Vergleichswert den Verkehrswert abzuleiten, sind in einem weiteren Schritt die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Absatz 5) zu bewerten. In Absatz 6 wird unter Berücksichtigung dieser Merkmale der Verkehrswert abgeleitet und begründet.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.1 Allgemeines

Nach den Vorgaben des § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

In der Bewertungspraxis ist es üblich, zunächst den vorläufigen Verkehrswert des Bewertungsobjektes auf der Basis marktüblicher Gegebenheiten zu ermitteln und abweichende Merkmale anschließend als objektspezifische Merkmale in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

5.2 Gartengrundstück

An das mit dem Bewertungsobjekt bebaute Grundstück (Flur 11, Flurstück 323) grenzt ein kleines Gartengrundstück mit einer Grundstücksfläche von 24 m² (Flur 11, Flurstück 146) an. Dieses Grundstück liegt außerhalb der bebaubaren Fläche, die in dem Bebauungsplan ausgewiesen ist. Der Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Essen hat Rahmendaten für besondere Grundstücksqualitäten veröffentlicht. Ermittelt wurden Wertansätze von Grundstücksflächen, die einen direkten Bezug zu Hausgrundstücken vorweisen.

Die zu bewertende Grundstücksfläche wird der Kategorie "Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten" zugewiesen. Zu dieser Kategorie wurden 34 Kauffälle ausgewertet. Wertansätze in einer Spanne von 10 % bis 61 % des Bodenrichtwertes wurden für diese Grundstücke ermittelt. Der Median dieser Auswertung liegt bei 20 % des Bodenrichtwertes.

Auf Grundlage dieser Auswertung wird das Grundstück Flur 11, Flurstück 146, wie folgt bewertet:

Ansatz:	Wertansatz:
Grundstücksfläche:	24,00 m ²
Bodenrichtwert:	340,00 €/m ²
Wertansatz:	20%
angepasster Bodenrichtwert:	68,00 €/m ²
Verkehrswert Gartengrundstück:	1.632,00 €

5.3 Mängel

Das Gebäude weist baujahresspezifisch eine Reihe von Mängeln auf. Nach Rücksprache mit der Auftraggeberin wurde auf die Stellungnahme einer bausachverständigen Person verzichtet. Zur Bewertung der Mängel soll ein pauschaler Ansatz gewählt werden.

Seite 26 von 36



Die Besichtigung des Bewertungsobjektes hat Hinweise auf Feuchtigkeitseinwirkungen im Bereich einer Kellerwände ergeben. Die Auswirkungen dieser aufsteigenden Feuchtigkeit waren bei der Besichtigung zum Wertermittlungsstichtag ersichtlich. Auch die Funktionsfähigkeit der Gaskombithermen wurde bei der Besichtigung bei einigen Anlagen in Frage gestellt.

Nach sachverständiger Einschätzung muss für die Beseitigung der wesentlichen Mängel an dem Gebäude mit Kosten in Höhe von rund 450 €/m² Wohnfläche gerechnet werden. Bezogen auf die Wohnfläche von 399 m² werden voraussichtlich Kosten der Mängelbeseitigung in Höhe von ca. **180.000 €** erforderlich sein.

Da zum Wertermittlungsstichtag lediglich eine Wohnung besichtigt werden konnte, muss mit weiteren baulichen Mängeln in den weiteren Wohnungen gerechnet werden.

6 Ableitung des Verkehrswertes

6.1 Allgemeine Grundsätze

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl der Wertermittlungsverfahren ist zu begründen.

6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus. Die Bewertung des Objektes erfolgt durch das Vergleichswertverfahren. Das Ertragswertverfahren wurde zur Plausibilisierung der Ergebnisse berechnet.

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, stellt sich das Bewertungsergebnis wie folgt dar:

	Ertragswert	Vergleichswert
Vorläufiger Verfahrenswert:	434.173 €	451.872 €
Marktanpassung:	- €	- €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	434.173 €	451.872 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Grundstücksfläche Gartenland	1.632 €	1.632 €
Mängel:	- 180.000 €	- 180.000 €
Summe der BOG's:	- 178.368 €	- 178.368 €
Verkehrswert:	255.805 €	273.504 €
Verkehrswert (gerundet):	256.000 €	274.000 €

6.3 Ableitung des Verkehrswertes

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Eine Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahren ist auf Grund der ausreichenden Anzahl von verwertbaren Kauffällen möglich. Von den 15 vergleichbaren



Kauffällen konnten 12 vergleichbare Kauffälle in die Betrachtung des Vergleichswertverfahrens aufgenommen werden. Diese Anzahl von Kauffällen ist für eine verlässliche Ermittlung des Vergleichswertverfahrens ausreichend. Für eine Bewertung im Rahmen des Vergleichswertverfahrens spricht zudem die fehlende Begehung der Wohnungen des Bewertungsobjektes.

Für eine Plausibilisierung des Verkehrswertes durch das Ertragswertverfahren spricht die Anzahl und Qualität der verfügbaren Daten. Der Mietenspiegel der Stadt Essen bietet eine gute Grundlage zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete für dieses Objekt. Der Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Essen gibt Auskunft über die Höhe des Liegenschaftszinssatzes und macht Vorgaben zur Höhe der Bewirtschaftungskosten. Zudem ist der Bodenrichtwert für das Bewertungsobjekt klar zu bestimmen. Eine wichtige Grundlage für das Ertragswertverfahren ist das Baujahr des Gebäudes, welches aus der Bauakte klar zu bestimmen ist. Somit liegen die wesentlichen Daten zur Bewertung des Objektes im Rahmen des Ertragswertverfahrens als klare und nachvollziehbare Datengrundlage vor. Da lediglich eine Wohnung besichtigt werden konnte, ist eine Bewertung des Ertragswertes nur rudimentär möglich.

Eine Plausibilisierung des Vergleichswertes durch das Ertragswertverfahren ist dennoch gegeben. Der Ertragswert des Bewertungsobjektes weicht mit -18 T€ um -6,6 % von dem Vergleichswert ab.

Der unbelastete Verkehrswert des Mehrfamilienhauses Germaniastraße 241 in 45355 Essen, Stadtteil Borbeck, Grundbuch von Essen-Borbeck, Flur 11, Flurstücke 146 und 323, Blatt 966, wird zum Wertermittlungstichtag am 5. Mai 2026 auf:

274.000 €

(zweihundertvierundsiebzigttausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige weist deutlich darauf hin, dass dieses Verkehrswertgutachten auf der Grundlage von Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv und einer Außenbesichtigung des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgt. Eine Besichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich. Lediglich die Verkehrsflächen des Gebäudes konnten begangen werden. Es liegen daher keine Informationen zu dem Zustand der Wohnung und dem Flächenmaß vor. Für diese Eigenschaften kann in diesem Gutachten keine Haftung übernommen werden. Die Wohnflächen wurden aus Bauzeichnungen abgeleitet und konnte nicht überprüft werden.

Auch muss mit weiteren baulichen Mängeln gerechnet werden.

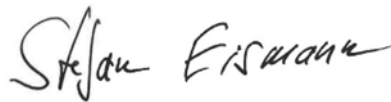
Mögliche Verbindlichkeiten des aktuellen Eigentümers, gegenüber Kreditinstituten oder der Eigentümergemeinschaft, sind in dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber



sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Auftragsgemäß soll durch dieses Gutachten keine Schutzwirkung zugunsten Dritter entstehen. Die Haftungsdauer beträgt zwei Jahre ab Ausstellungsdatum und ist auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Bochum, 16. Mai 2026



Sachverständiger für Immobilienwertermittlung (TÜV)
Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)



7 Anlagen

7.1 Flurkarte



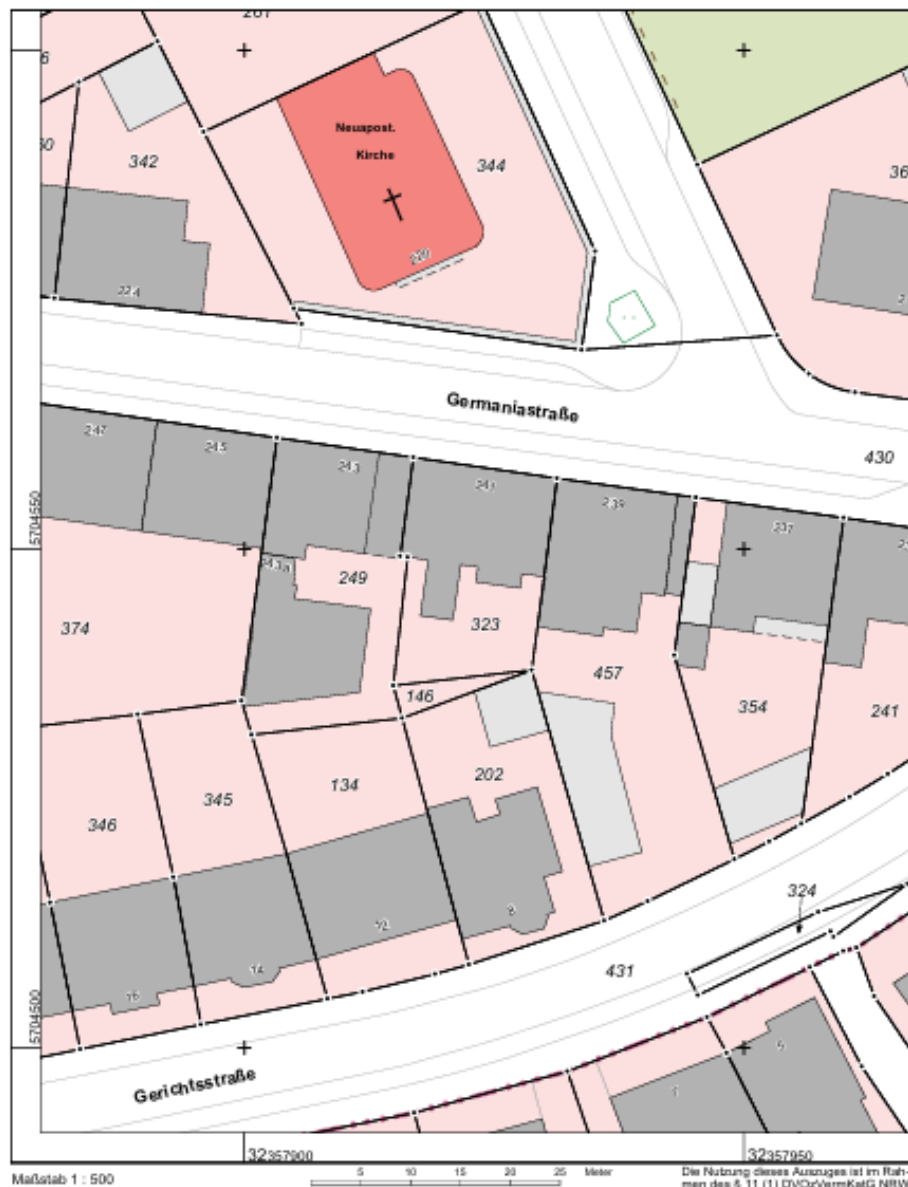
**Stadt Essen
Katasteramt**
Lindenallee 10
45127 Essen

Flurstück: 323
Flur: 11
Gemarkung: Borbeck
Germaniastr. 241, Essen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 22.02.2026
Zeichen:

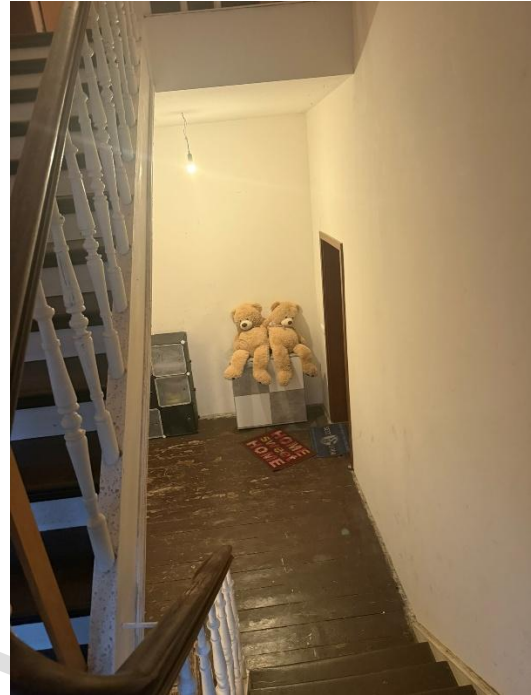
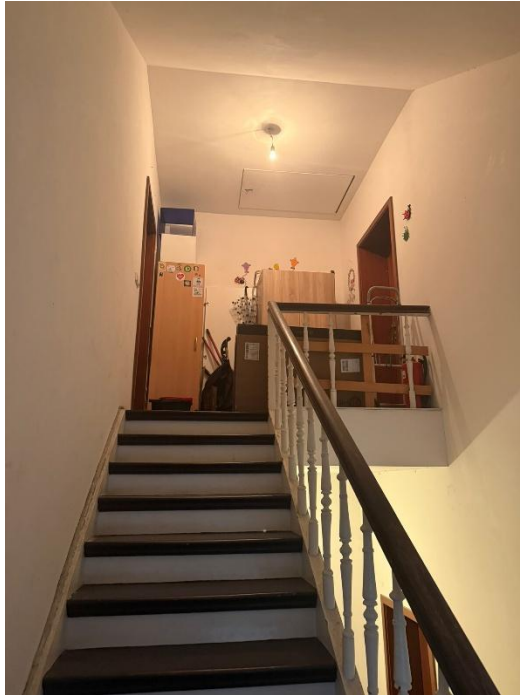


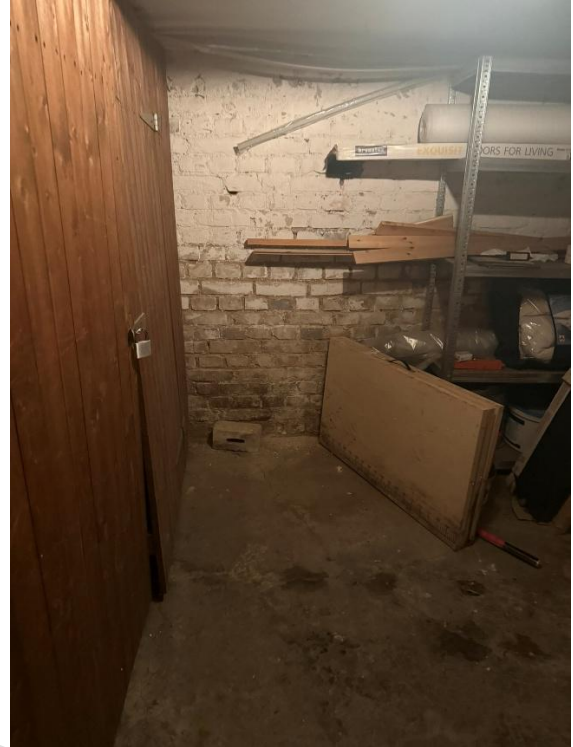
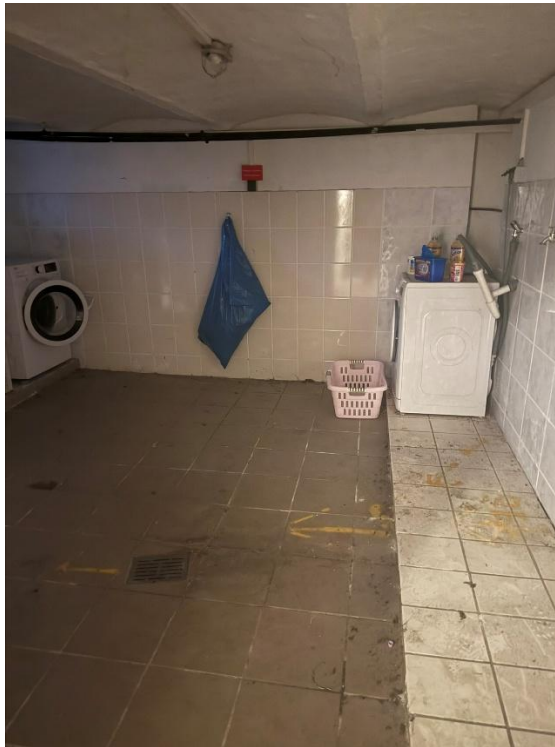
7.2 Außenaufnahmen



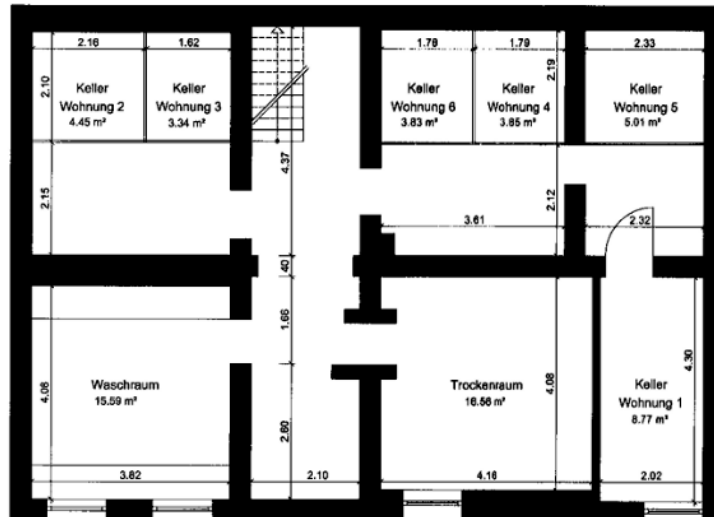


7.3 Flur- und Kellerbereiche

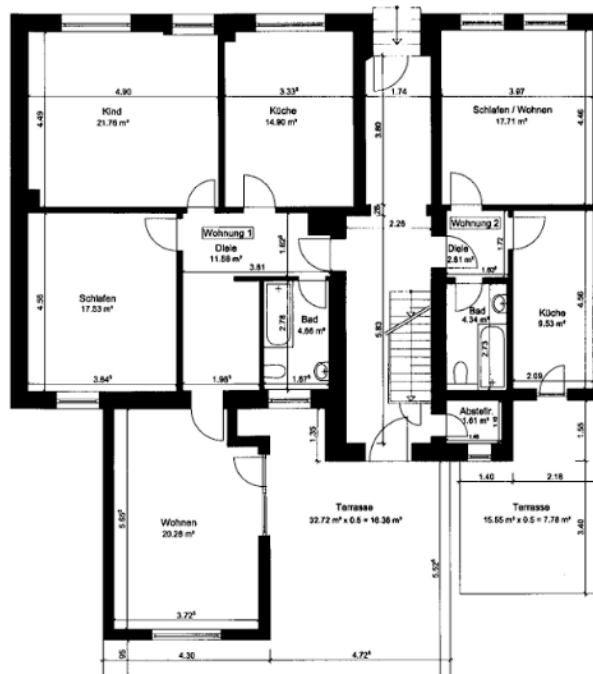




7.4 Grundrisse

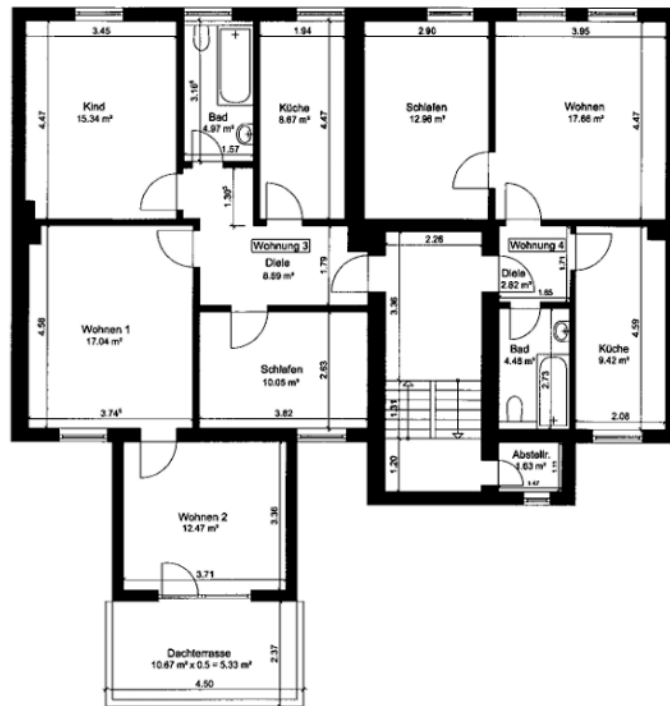


Kellergeschoss

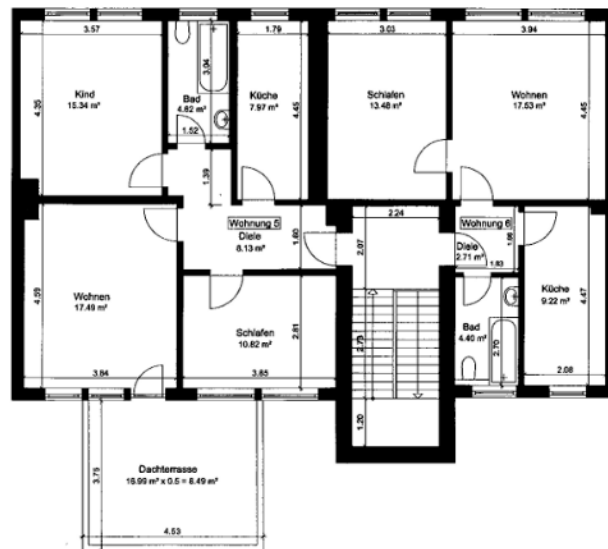


Erdgeschoss





Obergeschoss



Dachgeschoss

